La chronique de CGI conseils

Cette semaine par **Sidonie Morvan**, Titulaire du brevet d'avocat

Bail à durée déterminée avant travaux, mode d'emploi

Je souhaite entreprendre d'importants travaux de transformation dans une villa dont je viens de faire l'acquisition. Au vu du projet à mettre en place et des démarches administratives à entreprendre, je ne pense pas pouvoir débuter les travaux avant deux à trois ans, mais j'aimerais louer la maison dans l'intervalle. Comment limiter le risque que le locataire s'éternise dans les locaux au moment de démarrer les travaux? (Christophe M., Genève)

Selon la loi, le contrat de bail peut être conclu pour une durée déterminée ou indéterminée. A la différence des contrats de durée indéterminée, les baux de durée déterminée sont ceux qui prennent fin sans congé ordinaire. En d'autres termes, le bail s'éteint automatiquement à l'échéance convenue entre les parties.

Le bailleur et le locataire peuvent décider, dans un cas comme le vôtre, que le contrat est conclu jusqu'à la survenance de l'événement attendu, soit en l'espèce le début des travaux ou la délivrance de l'autorisation de construire requise. Par prudence, on précisera que le bail prendra fin, terme fixe, à l'entrée en force de l'autorisation de construire pour ce projet de transformation. On parle dans ce cas de condition résolutoire dont est assorti le bail, le contrat prenant fin à un moment déterminé mais non encore connu des parties (l'octroi de l'autorisation de construire dépendant d'un événement extérieur). Le législateur a prévu que le contrat dont la résolution est subordonnée à l'arrivée d'un événement incertain cesse de produire ses effets dès le moment où la condition s'accomplit.

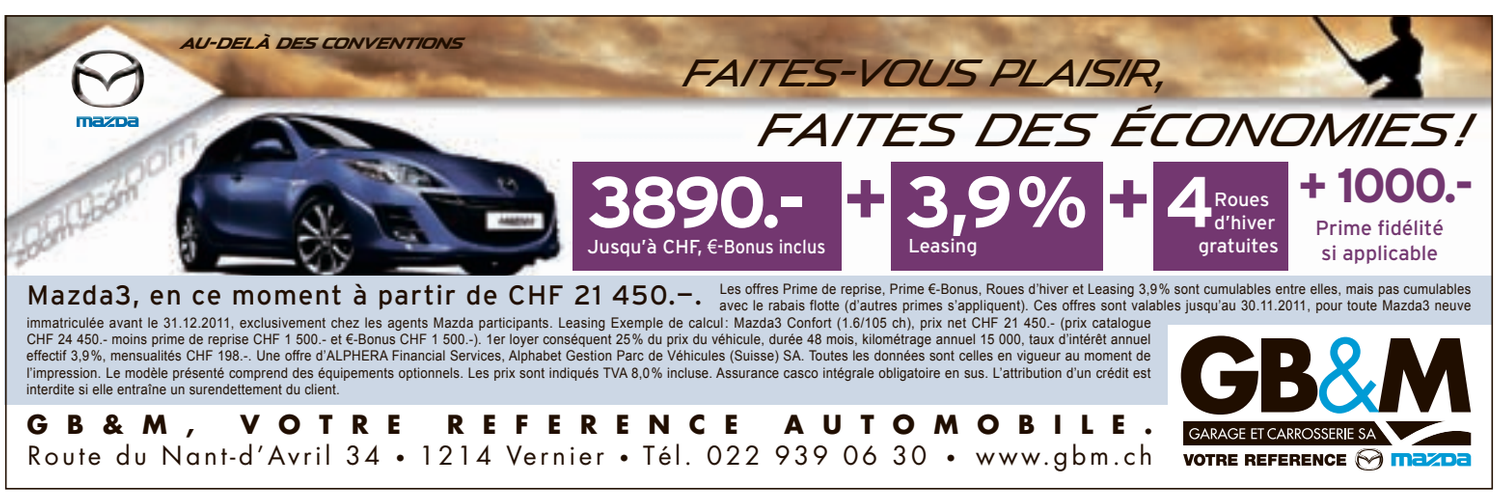
PHOVOIR

▸ **Le contrat de bail peut être conclu pour une durée déterminée.**

Selon la doctrine dominante et le Tribunal fédéral, un tel bail est un contrat de durée déterminée. Il permet au bailleur, en sus du revenu locatif, d'éviter que ses locaux ne restent vides (avec le risque qu'ils soient squattés, notamment) par crainte que le locataire ne quitte les lieux au moment voulu. Il n'est pas nécessaire, lors de la conclusion de ce bail, que le bailleur ait déjà sollicité l'autorisation de construire. L'avantage d'un tel bail est d'exclure toute prolongation. En effet, en vertu de la loi, aucune prolongation de bail n'est accordée au locataire si, en prévision d'une transformation ou d'une démolition, le contrat de bail a été expressément conclu pour une période expirant au début des travaux ou à réception de l'autorisation requise.

Un bail qui peut se transformer si...

Toutefois, si le projet de construction ne peut aboutir faute d'autorisation ou si cet événement est survenu sans que les parties ne réagissent, en laissant se poursuivre le bail, le contrat se transforme en bail de durée indéterminée. Dans cette dernière hypothèse, si le


AU-DELÀ DES CONVENTIONS
mazda
FAITES-VOUS PLAISIR,
FAITES DES ÉCONOMIES!
3890.-
Jusqu'à CHF, €-Bonus inclus
+
3,9%
Leasing
+
4 Roues d'hiver gratuites
+ 1000.-
Prime fidélité si applicable
Mazda3, en ce moment à partir de CHF 21 450.–.
Les offres Prime de reprise, Prime €-Bonus, Roues d'hiver et Leasing 3,9% sont cumulables entre elles, mais pas cumulables avec le rabais flotte (d'autres primes s'appliquent). Ces offres sont valables jusqu'au 30.11.2011, pour toute Mazda3 neuve immatriculée avant le 31.12.2011, exclusivement chez les agents Mazda participants. Leasing Exemple de calcul: Mazda3 Confort (1.6/105 ch), prix net CHF 21 450.- (prix catalogue CHF 24 450.- moins prime de reprise CHF 1 500.- et €-Bonus CHF 1 500.-). 1er loyer conséquent 25% du prix du véhicule, durée 48 mois, kilométrage annuel 15 000, taux d'intérêt annuel effectif 3,9%, mensualités CHF 198.-. Une offre d'ALPHERA Financial Services, Alphabet Gestion Parc de Véhicules (Suisse) SA. Toutes les données sont celles en vigueur au moment de l'impression. Le modèle présenté comprend des équipements optionnels. Les prix sont indiqués TVA 8,0% incluse. Assurance casco intégrale obligatoire en sus. L'attribution d'un crédit est interdite si elle entraîne un surendettement du client.
GB&M
GARAGE ET CARROSSERIE SA
VOTRE REFERENCE mazda
GB&M, VOTRE REFERENCE AUTOMOBILE.
Route du Nant-d'Avril 34 • 1214 Vernier • Tél. 022 939 06 30 • www.gbm.ch

bailleur entend par la suite résilier le contrat de bail, il devra donner un congé en respect des préavis contractuels ou légaux, ainsi que de la forme requise. En outre, le cas d'exclusion de prolongation de bail ne sera plus applicable. A noter toutefois que si la résiliation est donnée pour les travaux de transformation, le Tribunal fédéral admet, à certaines conditions, que le bailleur dispose d'un intérêt «digne de protection» à résilier pour démarrer rapidement les travaux.

Il peut également être envisagé dans votre situation de prévoir un bail de durée maximale, c'est-à-dire un bail qui prend fin automatiquement à l'échéance de la durée maximale prévue, sauf si, avant celle-ci, il a fait l'objet d'une résiliation de la part de l'une des parties. Ce bail aurait l'avantage de présenter une certaine souplesse quant au développement de votre projet, tout en ayant un terme fixe, vous assurant la fin du bail. Il s'agit d'un contrat de durée déterminée, de sorte qu'il ne pourra être modifié unilatéralement par vos soins, par exemple quant à une éventuelle augmentation de loyer. L'exclusion de la prolongation vue dans l'hypothèse du bail à condition résolutoire en prévision d'une transformation ou d'une démolition ne sera toutefois pas applicable.

Dans les deux cas, il est conseillé de préciser dans les clauses particulières du contrat de bail que le locataire a pris connaissance des projets de travaux de transformation du bailleur, que le bail est conclu pour une durée déterminée en raison de ces travaux et que le loyer en tient compte. De même, il n'est pas superflu de préciser dans le bail que s'engage à libérer les locaux de sa personne, de tous ses biens et de tout tiers dès qu'il aura été informé par vos soins de la délivrance de l'autorisation de construire par le DCTI.

Si le locataire, au mépris de ses engagements contractuels, restait en place postérieurement à l'avènement de la condition résolutoire, soit l'octroi ou l'entrée en force de l'autorisation de construire, il deviendrait un occupant illicite et une procédure d'évacuation pourrait être engagée à son encontre.

Il conviendra dans tous les cas de choisir de manière adaptée et soigneuse le profil de votre locataire, étant entendu qu'il sera plus difficile d'obtenir le départ d'une famille avec des enfants inscrits dans l'école du quartier que d'une personne seule. ■

CGI Conseils
Association au service de l'immobilier
12, rue de Chantepoulet
CP 1265 – 1211 Genève 1
T 022 715 02 10 – **F** 022 715 02 22
info@cgiconseils.ch
Pour tout complément d'information, CGI Conseils est à votre disposition le matin de 8h30 à 11h30 au tél. 022 715 02 10 ou sur rendez-vous.
Pour devenir membre:
www.cgionline.ch

Brèves

Les Sprints de l'Immobilier

Le 29 septembre 2011, de 9h à 12h, 12 orateurs aborderont, en 10 minutes chacun, différents thèmes spécifiques à l'immobilier. Des avocats spécialisés, notaires ou juges présenteront les dernières décisions judiciaires ou modifications législatives dans des domaines tels que le droit du bail, le droit de la construction (y compris LDTR), l'aménagement du territoire, la fiscalité immobilière, le contrat d'entreprise ou de courtage, les droits réels, etc.
Ce séminaire est destiné à toute personne intéressée par le droit immobilier et l'activité immobilière en général
Renseignements complémentaires et inscriptions: www.cgiconseils.ch **(rubrique séminaires)**

Un espace de travail où et quand vous voulez ?
Nous l'avons.
Appelez nous au +41 2251 80337
Ou rendez-vous sur www.regus.ch
BUREAUX ÉQUIPÉS · BUREAUX VIRTUELS · SALLES DE RÉUNION · VISIOCONFÉRENCE · SALONS D'AFFAIRES · BUSINESSWORLD
Regus Work your way